

го развития является соподчиненность целей: *цели подсистем должны быть подчинены целям надсистемы*. Таким образом, цель самосохранения экономической системы вторична по отношению к цели самосохранения биосферы.

Поворот к новой парадигме развития может произойти лишь в результате расширения задач экономической теории и перехода от экономической системы к социально-эколого-экономической. При этом следует понимать, что социальная и экономическая подсистемы развиваются на основе экологической системы, которая обеспечивает их существование и является системообразующей, а следовательно, определяющей основные критерии оптимизации развития.

Исходя из вышеизложенного, *экономику устойчивого развития можно определить как науку о поведении человека и человеческих общностей в условиях ограниченных природных ресурсов и лимитированной окружающей среды*.



УДК 332.2-3

**А.С. Горбунов**  
(A.S. Gorbunov)

Территориальное управление  
Федерального агентства по управлению  
государственным имуществом в Ханты-  
Мансийском автономном округе – Югре  
(Territorial management of Federal agency  
on management of the state property in  
Khanty-Mansiysk autonomous region – Ugra)

**ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПЛАТНОГО  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМИ  
ЗЕМЛЯМИ, ЗАНЯТЫМИ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ  
(PROBLEMS AND PROSPECTS OF PAID LAND TENURE  
OF THE PUBLIC LANDS, WHICH BOORROWED BY THE  
BUILDINGS)**

Земельный фонд Ханты-Мансийского автономного округа составляет 53480,1 тыс. га. Основную часть территории округа занимают земли лесного фонда (90,9 %), на земли сельскохозяйственного назначения прихо-

дится 1,1, на земли запаса — 4,3, земли населенных пунктов — 0,9, земли промышленности и транспорта — 0,3 %.

По состоянию на 01.07.2011 г. на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры находятся 2918 земельных участков общей площадью 50421 тыс. га, зарегистрированных на праве собственности за Российской Федерацией, из них 48926 тыс. га расположены в границах земель лесного фонда, 874 тыс. га – земли особо охраняемых территорий, 7,022 тыс. га – в границах земель населенных пунктов, 612,23 тыс. га – в границах земель промышленности. На земли иных категорий право собственности Российской Федерации не зарегистрировано.

Сложность процедуры оформления прав землепользователей заключается в том, что полномочия по распоряжению земельными участками, находящимися в федеральной собственности, возникают у различных органов государственной власти. На территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры землями лесного фонда распоряжается Департамент природных ресурсов и несырьевого сектора экономики Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, землями, предназначенными для размещения автомобильных дорог федерального значения и в полосе отвода таких дорог, распоряжается Федеральное дорожное агентство и его подведомственные органы, распоряжение иными федеральными землями находится в компетенции Росимущества и его территориального органа.

Исходя из основных принципов современной земельной реформы земельные ресурсы при вовлечении в оборот формируются в соответствии с условиями образования объектов недвижимости. Следствием такого подхода к землепользованию становится приоритет рыночной оценки ресурса перед его экологической, природоохранной и социальной составляющими.

В настоящий момент в соответствии с основными принципами земельного законодательства землепользование является платным. Платежи осуществляются в форме арендной платы или земельного налога.

Методика определения арендной платы для земель лесного фонда устанавливается специальными нормативными документами в области лесного хозяйства.

Территориальным управлением Росимущества в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре при распоряжении федеральными землями для расчета арендной платы применяются «Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582.

В соответствии с полномочиями Территориального управления в аренду переданы федеральные земли общей площадью 6,731 тыс.га. Большая часть таких земель находится в границах земель промышленности, выведенных из состава лесного фонда.

Переданные Территориальным управлением земельные участки используются для размещения объектов недвижимости, в связи с чем расчет арендной платы осуществлялся в зависимости от установленных Правилами определения арендной платы признаков: на основании кадастровой стоимости земельных участков в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации, или на основании рыночной стоимости земельных участков.

На основании кадастровой стоимости устанавливалась величина годовой арендной платы при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды. Дифференциация ставки зависела от кадастровой стоимости земельного участка (по землям промышленности – 800 руб./га, по землям населенных пунктов стоимость неоднородна, но достаточно предсказуема в связи с тем, что такие ставки имеются в открытом доступе: информационно-правовые базы, сеть Интернет, выписки из кадастра недвижимости).

В соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации, были предоставлены земельные участки под объекты железнодорожного транспорта по ставке 1,11 руб./га.

Для размещения нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов земельные участки предоставлялись по ставке 2500 руб./га.

На основе рассмотренных подходов, применяемых в соответствии с п. 3, п. 5 «Правил определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», существует возможность планирования доходов арендодателем земельного участка и расходов землепользователем, арендующим земельный участок, еще до момента заключения договора.

Ставки годовой арендной платы федеральных земель, занятых объектами недвижимости, установленные на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, значительно дифференцированы и непредсказуемы. В границах земель промышленности ставки устанавливались в пределах от 0,3 до 43,5 руб./га. Земельные участки в границах населенных пунктов были установлены в пределах от 17591,94 до 1616669,96 руб./га. При этом участкам, расположенным в одном кадастровом квартале, имеющим одинаковые виды разрешенного использования, но оцененным разными организациями, цену назначали неодинаково.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции.

Применяя рыночные подходы, учитывающие конъюнктуру земельного рынка, оценочные организации, определяя величину годовой арендной платы, берут за аналоги земельные участки, не занятые объектами недвижимости, в то время как действующее законодательство обязывает государственный орган заключить договор аренды земельного участка с собственником здания, сооружения, расположенных на нем, исключая условия конкуренции, но по величине годовой арендной платы, определенной независимыми оценочными организациями. Такой подход полностью исключает рыночные механизмы регулирования цены на подобные участки. Кроме того, свойства земли, как основного компонента природной среды, в этом случае также не учитываются.

Зачастую оценочные компании слабо подготовлены в вопросе оценки земельных участков. При расчетах размера годовой ставки арендной платы они ориентируются на кадастровую оценку земель, которая проведена в массовом порядке, без учета индивидуальных особенностей каждого участка.

В настоящее время арендные ставки, установленные на основании рыночной стоимости земельных участков, затрудняют планирование доходов и расходов. Арендодателю и арендатору становится известно о величине годовой арендной платы только после того, как оценочной организацией будет подготовлен и направлен заказчику отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка.

Перспективным направлением, способным исключить проблему непредсказуемости величины годовой арендной платы, можно предложить применение методики, устанавливаемой при использовании объектов жилого назначения.

Так, на федеральном уровне Министерством регионального развития ежеквартально утверждаются ставки средней рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья по субъектам Российской Федерации. В том числе и на уровне субъекта Федерации устанавливаются такие ставки. Правительством Ханты-Мансийского автономного округа – Югры также ежеквартально утверждаются нормативы (показатели) средней рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения.

Аналогичные принципиальные подходы можно применить и при земельных отношениях. Несмотря на то, что ставки средней рыночной стоимости не всегда совпадают с существующей ценой на рынке недвижимости, но могут сделать установление цен и тарифов более предсказуемыми.

При всех вышеперечисленных положительных или отрицательных сторонах методики рыночной оценки земель недопустимо рассматривать землю только как объект недвижимости, так как на территории Ханты-Мансийского автономного округа государственные земли в основном состоят из земель лесного фонда, а также из земель, ранее переведенных из

состава земель лесного фонда. Такая оценка должна дополняться природо-охранной или экологической составляющей, всесторонне учитывающей потребности общества.

---

УДК 504:338.45

**И.Г. Гурняк**  
(I.G. Gurnyak)  
НЛТУ Украины, Львов  
(NUFWT of Ukraine, Lviv)

## **ЭКОЛОГИЗАЦИЯ ДЕРЕВООБРАБАТЫВАЮЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ В УКРАИНЕ (ECOLOGIZATION OF WOODWORKING ENTERPRISES IN UKRAINE)**

Производственная сфера является наиболее «агрессивным» фактором техногенного воздействия на окружающую природную среду. Именно поэтому проблема взаимосвязи экономической деятельности предприятий и безопасной экологии становится все актуальнее и требует определенных мер для ее решения.

Исследованию влияния производственно-хозяйственной деятельности на окружающую среду посвятили свои труды многие ученые (А. Балацкий, Л. Мельник, В. Некос, И. Синякевич, Ю. Туныця, С. Харичков, А. Шаблій и др.). Однако, несмотря на разностороннее изучение проблем экономики и экологии, противостояние «производственно-хозяйственная деятельность – состояние окружающей среды» до сих пор остается актуальным.

Развитие экономики порождает экологические проблемы техногенного характера. Экономики почти всех стран мира несут значительные экономические убытки из-за загрязнения окружающей среды. По расчетам специалистов, ежегодные потери от деградации природы оцениваются, например, в развитых странах от 0,4 до 2 % ВВП, в странах Восточной Европы – 3-5, в странах СНГ – 6-15, в частности в Украине – 10-15 % ВВП [1].

В реальных условиях цели производственно-хозяйственной деятельности предприятий должны соответствовать экологическим требованиям общества и Концепции устойчивого развития Украины, разработанной в соответствии с решениями Всемирной конференции ООН по окружающей